

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Korstörnet

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Korstörnet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2005-07-07.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-12-13.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sjöstöveln 4 i Stockholm kommun 2005-09-07. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i nio respektive två våningar med totalt 37 bostadsrätter. Den totala boarean är 2 920 kvm. Föreningen disponerar 27 garageplatser i en gemensamhetsanläggning GA2.

Lägenhetsfördelning:

11 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Söderberg & Partners Insurance, Stockholm. Försäkringen inkluderar ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

GA1. Sjöstövelns Samfällighetsförening:

Gemensamhetsanläggning avseende utrymme för bil-, cykel- och gångtrafik. I anläggningen ingår även anordning för belysning och avvattning. Deltagande fastigheter är Sjöstöveln 2 och 3 samt Sjöstöveln 4 och 5, Brf Tulpanträdet, Brf Avenboken 1 och Hemsö Fastighets AB.

GA2. Solberga Gård Samfällighetsförening:

Gemensamhetsanläggning avseende gård, gästparkering, garage och alla anordningar för dess funktionella drift. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5.

Gemensamhetslokaler är belägna inom fastigheten Sjöstöveln 2. Anläggningen omfattar styrelserum, föreningslokal, gästlägenheter, poolanläggning, tvättstugor, sopsugsanläggning, sopsorteringsrum och vattenserviceledning inom fastigheten Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5, Brf Tulpanträdet och Brf Avenboken 1.

GA3. Undercentral mm:

Gemensamhetsanläggning avseende lägenhetsförråd, cykelrum, vattenserviceledning från undercentral samt spill- och dagvattenledning, undercentral inklusive tekniska anordningar för utrymmets drift, värmeväxlarenhet och energi mätare för totalförbrukning samt gemensamt utnyttjade tekniska anordningar för driften av dessa. Deltagande fastigheter i GA 3 i dess helhet är Sjöstöveln 4 och 5, Brf Avenboken 1.

För GA1 är Korstörnets andel 5% och för GA2 14%. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av samfällighetsföreningar. Brf Korstörnet och Brf Avenboken fördelar värmekostnaderna med 38% respektive 62%. Ekonomisk avräkning mellan föreningarna sker löpande efter avläsning av individuella fjärrvärmemätare.

Drifts- och underhållsavtal har tecknats mellan Solberga Gård Samfällighetsförening och Brf Korstörnet avseende Brf Korstörnets rättigheter och skyldigheter gällande drift och underhåll av utrymmen, anordningar och installationer i Brf Korstörnets fastighet Sjöstöveln 4.

Servitut

Fastigheten har två belastande servitut avseende vattenserviceledning samt vatten- och värmeleverans från undercentral. Fastigheten har nio förmånsservitut avseende vattenserviceledning, lägenhetsförråd, balkonger, uteplatser, skärmtak, cykelrum, telerum, spill- och dagvattenledningar, tekniska försörjningsledningar och underhåll. Fastigheten belastas av ledningsrätter avseende el- och fjärrvärmeledningar. Särskilt driftavtal har upprättats mellan berörda fastigheter avseende lägenhetsförråd, telerum och cykelrum.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande lägenheter som uppgår till 60,3 tkr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler/garage och uppgår till 18,8 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 73 076 tkr varav byggnadsvärde 54 876 tkr och markvärde 18 200 tkr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk fastighetsförvaltning med Åkerlunds Fastighetsservice AB och ett avtal med Städpoolen AB avseende trappstädning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning år 2024 uppgår till 430 tkr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har, efter den ordinarie föreningsstämman 2024-05-30 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Mikael Redelius	Ordförande
Bertil Lundbeck	Ekonomiansvarig
Anders Hamelius	Fastighetsansvarig
Maja Tejic	Sekreterare
Helena Maad	Ledamot

Suppleanter:

Marianne Hammarlid

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Söderberg & Partners Insurance, Stockholm.

Revisor

Anna Stenberg, Forvis Mazars AB	ordinarie
Åsa Thelin, Forvis Mazars AB	suppleant

Valberedning

Lena Hamelius	sammankallande
Catherine Brun	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Beslut om höjning av årsavgift, med 20% fr.o.m. 2024-01-01 och 15% fr.o.m. 2024-07-01 där höjningen görs på 2023 års avgiftsnivå. 100.000 kr har under året amorterats på våra lån.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat som uppgår till - 243 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till + 444 tkr. Kassalikviditet är positivt och likvida medel ökat med 359 tkr vid årets slut.

Föreningens fastighet

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad av föreningens tekniska förvaltare Åkerlunds Fastighetsservice AB med en grov övergripande planering för fastighetens långsiktiga underhållsbehov. En detaljerad underhållsplan finns med inplanerade åtgärder fram till år 2033 och som uppdaterades senast 2022-10-10. Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

Väsentliga händelser 2024

Byte av friskluftsfilter i samtliga lägenheter
Rekommenderade åtgärder efter senaste takbesiktning

Planerade åtgärder 2025

Stamspolning
Årsavgiften har sänkts med 10%

Planerade underhållsåtgärder kommande år (4-5 år framåt):

Brandskyddskontroll utförs varje månad av styrelsen.
Byte av dörrstängare.
Byte av friskluftsfilter (vartannat år).
OVK-besiktning.
Byte av frekvensomvandlare till ventilationen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 56 (56) medlemmar. Under året har 1 (5) överlåtelse skett. 1 medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 289	2 650	2 268	2 255
Resultat efter finansiella poster	-243	-617	-256	-64
Soliditet (%)	65,45	65,43	65,70	65,30
Skuldränta (%)	4,12	3,55	1,03	0,60
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	1 013	795	662	662
Årsavgift inklusive tillägg/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 027	808	676	676
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 374	8 403	8 447	8 642
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 923	9 957	10 009	10 240
Sparande per kvm (kr/kvm)	138	17	134	199
Räntekänslighet (%)	9,67	12,32	14,81	15,15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	142	145	111	117
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,80	88,21	87,14	86,95
Resultat exkl avskrivningar	444	71	431	616

Nyckeltalen är beräknade på 2 920 kvm boyta samt 540 kvm lokalyta.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till föreningens genomsnittliga lån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive tillägg/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter inklusive obligatoriska tjänster så som bredband och tv, dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott efter avskrivningar beror på ökade drift- och räntekostnader, avskrivningarna är inte likviditetspåverkande. Kassaflödet är positivt. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 497 000	27 503 000	2 322 880	-3 065 940	-616 688	56 640 252
Disposition av föregående års resultat:			430 000	-1 046 688	616 688	0
Årets resultat					-243 427	-243 427
Belopp vid årets utgång	30 497 000	27 503 000	2 752 880	-4 112 628	-243 427	56 396 825

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 112 629
årets förlust	-243 427
	-4 356 056

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	430 000
ianspråk från fond för yttre underhåll	-33 727
i ny räkning överföres	-4 752 329
	-4 356 056

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 288 996	2 649 808
Övriga rörelseintäkter		12 415	25 337
Summa rörelseintäkter		3 301 411	2 675 145
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 325 512	-1 255 066
Övriga externa kostnader	4	-211 658	-227 145
Personalkostnader	5	-100 941	-91 594
Avskrivningar		-687 312	-687 312
Summa rörelsekostnader		-2 325 424	-2 261 117
Rörelseresultat		975 987	414 028
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 738	5 097
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 227 152	-1 035 814
Summa finansiella poster		-1 219 414	-1 030 717
Resultat efter finansiella poster		-243 427	-616 688
Årets resultat		-243 427	-616 688

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

84 819 141

85 498 984

Inventarier, verktyg och installationer

7

52 281

59 750

Summa materiella anläggningstillgångar

84 871 422

85 558 734

Summa anläggningstillgångar

84 871 422

85 558 734

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

291 212

509 072

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

193 855

196 630

Summa kortfristiga fordringar

485 067

705 702

Kassa och bank

Kassa och bank

804 883

303 420

Summa kassa och bank

804 883

303 420

Summa omsättningstillgångar

1 289 950

1 009 122

SUMMA TILLGÅNGAR

86 161 372

86 567 856

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

58 000 000

58 000 000

Fond för yttre underhåll

2 752 880

2 322 880

Summa bundet eget kapital

60 752 880

60 322 880

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

-4 112 629

-3 065 940

Årets resultat

-243 427

-616 688

Summa fritt eget kapital

-4 356 056

-3 682 628

Summa eget kapital

56 396 824

56 640 252

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

0

7 425 000

Summa långfristiga skulder

0

7 425 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

28 975 000

21 650 000

Leverantörsskulder

127 647

158 482

Skatteskulder

156 623

152 516

Övriga skulder

24 086

12 376

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

481 192

529 230

Summa kortfristiga skulder

29 764 548

22 502 604

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

86 161 372

86 567 856

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-243 426

-616 688

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

687 312

687 312

Förändring skatteskuld/fordran

4 107

6 250

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

447 993

76 874

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

78 646

-23 599

Förändring av kortfristiga skulder

-67 164

177 338

Kassaflöde från den löpande verksamheten

459 475

230 613

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-100 000

-150 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000

-150 000

Årets kassaflöde

359 475

80 613

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

723 889

643 277

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 083 364

723 890

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningens årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter	2 958 180	2 320 142
Hyror p-plats och garage	291 300	290 150
Avgifter bredband	39 516	39 516
Avgifter andrahandsuthyrning	12 415	9 596
Övriga intäkter	0	3 685
Elprisstöd	0	12 056
	3 301 411	2 675 145

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	45 960	43 152
Städkostnader	47 674	40 356
Hyra av entrémattor	4 101	3 858
Serviceavtal	17 567	21 093
Hisskostnader	37 064	40 945
Gemensamhetsanläggning	390 358	343 034
Reparationer	26 238	56 592
Planerat underhåll	33 727	0
Fastighetsel	47 771	53 690
Uppvärmning	363 146	370 974
Vatten och avlopp	82 067	77 979
Avfallshantering	71 172	57 212
Försäkringskostnader	71 420	65 541
Kabel-tv	45 244	43 056
Bredband	32 412	35 964
Brandskyddsarbete	9 107	0
Förbrukningsinventarier/material	484	1 620
	1 325 512	1 255 066

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	18 760	18 760
Fastighetsavgift	60 310	58 793
Tidning	0	689
Hemsida	645	722
Porto	867	3 470
Föreningsgemensamma kostnader	5 220	6 112
Revisionsarvode	41 250	42 500
Ekonomisk förvaltning	70 658	80 227
Bankkostnader	899	2 718
Medlems-/föreningsavgifter	5 410	5 410
Övriga poster	7 639	7 743
	211 658	227 144

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	78 750	72 450
Arvode valberedning	3 675	3 380
Sociala avgifter	18 516	15 764
	100 941	91 594

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 795 000	76 795 000
Mark	16 155 000	16 155 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 950 000	92 950 000
Ingående avskrivningar	-7 451 016	-6 771 173
Årets avskrivningar	-679 843	-679 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 130 859	-7 451 016
Utgående redovisat värde	84 819 141	85 498 984
Taxeringsvärden byggnader	54 876 000	54 876 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	18 200 000
	73 076 000	73 076 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 688	74 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 688	74 688
Ingående avskrivningar	-14 938	-7 469
Årets avskrivningar	-7 469	-7 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 407	-14 938
Utgående redovisat värde	52 281	59 750

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 731	88 602
Avräkningskonto förvaltare	278 481	420 470
	291 212	509 072

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter GA	0	-199
Gemensamhetsanläggning	107 311	92 736
Vatten	23 766	19 495
Bredband	8 103	8 103
Ekonomisk förvaltare	0	19 438
Försäkring	18 262	16 754
Kabel-TV	11 368	11 311
Medlemsavgifter	5 410	5 410
Fastighetsel	2 700	1 350
Försäkring anticimex	13 981	13 482
Hyra hjärtstartare	1 196	0
Serviceavtal	1 758	8 750
	193 855	196 630

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,468	2025-04-17	3 850 000	3 950 000
Nordea	2,984	2025-03-17	8 600 000	8 600 000
Nordea	2,972	2025-03-21	9 100 000	9 100 000
Nordea	4,650	2025-10-15	7 425 000	7 425 000
			28 975 000	29 075 000
Kortfristig skuld			28 975 000	21 650 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Specifikation av kortfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 28 975 000 kronor

Årlig amortering långfristiga lån: 100 000 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	92 389	91 635
Styrelsearvoden	71 050	71 050
Sociala avgifter	22 324	22 324
Revision	31 500	31 500
Fastighetsel	4 247	4 871
Fjärrvärme	87 122	48 313
Avfallshantering	17 793	14 303
Förutbetalda avgifter	154 767	245 235
	481 192	529 231

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Redelius
Ordförande

Bertil Lundbeck

Maja Tejic

Anders Hamelius

Helena Maad

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Korstörnet.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 20:31:27

Dokumentet är undertecknat av:

	ANDERS HAMELIUS (19561108XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 16:20:08
	ANNA STENBERG (19660107XXXX) Revisor	2025-05-07 20:31:27
	Bertil Lundbeck (19440707XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 15:09:46
	Mikael Redelius (19690328XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 14:31:51
	Maja Marijana Tejic (19950408XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 18:34:19
	Helana Maad Saad (19910411XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 14:29:27



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Korstörnet.pdf (947700 byte)

E0A04C238B252307E47B499EF30CA23D474584BAB068BCB84D84CCA97E7D4AC40651BDF54DB10DDC73C4
B8460309670BC36095461E50CD932D2249FB24EB55E9

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Korstörnet
Org. nr 769611-7592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korstörnet för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Korstörnet för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 21:15:10

Dokumentet är undertecknat av:



ANNA STENBERG (19660107XXXX) Revisor

2025-05-07 21:15:10



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (65310 byte)

E42F47F5F6D8DE0BEC57A378D8DF3454BD5487BE32C11D008C6F1666ED0CB16CE55F14DD8F3720910C7C
FD9FFC5AFF58F1F0F1B6420CF1BEFFA64D92269C3DF8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support